

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月13日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 8日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年 4月13日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

1	所	在	新潟市中央区高美町
	地	番	1411番130
	地	目	宅地
	地	積	233.13平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月19日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小川 智 巳

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

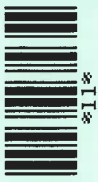
本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未完成建物（種類：不明、構造：木造合金メッキ鋼板ぶき2階建、床面積：不明）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 新潟市中央区高美町
地 番 1411番130
地 目 宅地
地 積 233.13平方メートル





令和7年(ケ)第109号
令和8年1月14日受理
令和8年1月30日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 新潟市中央区高美町
地 番 1411番130
地 目 宅地
地 積 233.13平方メートル



※22※

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市中央区高美町6番	付近	
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> 田（物件 ） <input type="checkbox"/> 畑（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/>		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物（未完成建物）を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	新潟市中央区高美町 1411番地130
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 不明 (未完成)
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 (概略)	不明 (未完成)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 (未完成)
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	不動産登記法上の建物該当性について 1 定着性は認められる。 2 屋根及び外壁はあるが、外気分断性について疑義がある。 3 床の一部、天井、内壁、階段が未施工であり用途性 (人貨滞留性) は認められない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人事務所の担当者	破産者Aの破産管財人であるBは、ニコハウス株式会社の破産管財人でもある。 物件1の土地にある未完成の建物について、土地所有者及び建築主がA、工事施工者がニコハウス株式会社であり、完成引渡前なのでニコハウス株式会社の所有ということにならないかという質問であるが、物件1の土地とその土地上の建物は、A個人の所有物として破産裁判所から放棄の許可を受けている。

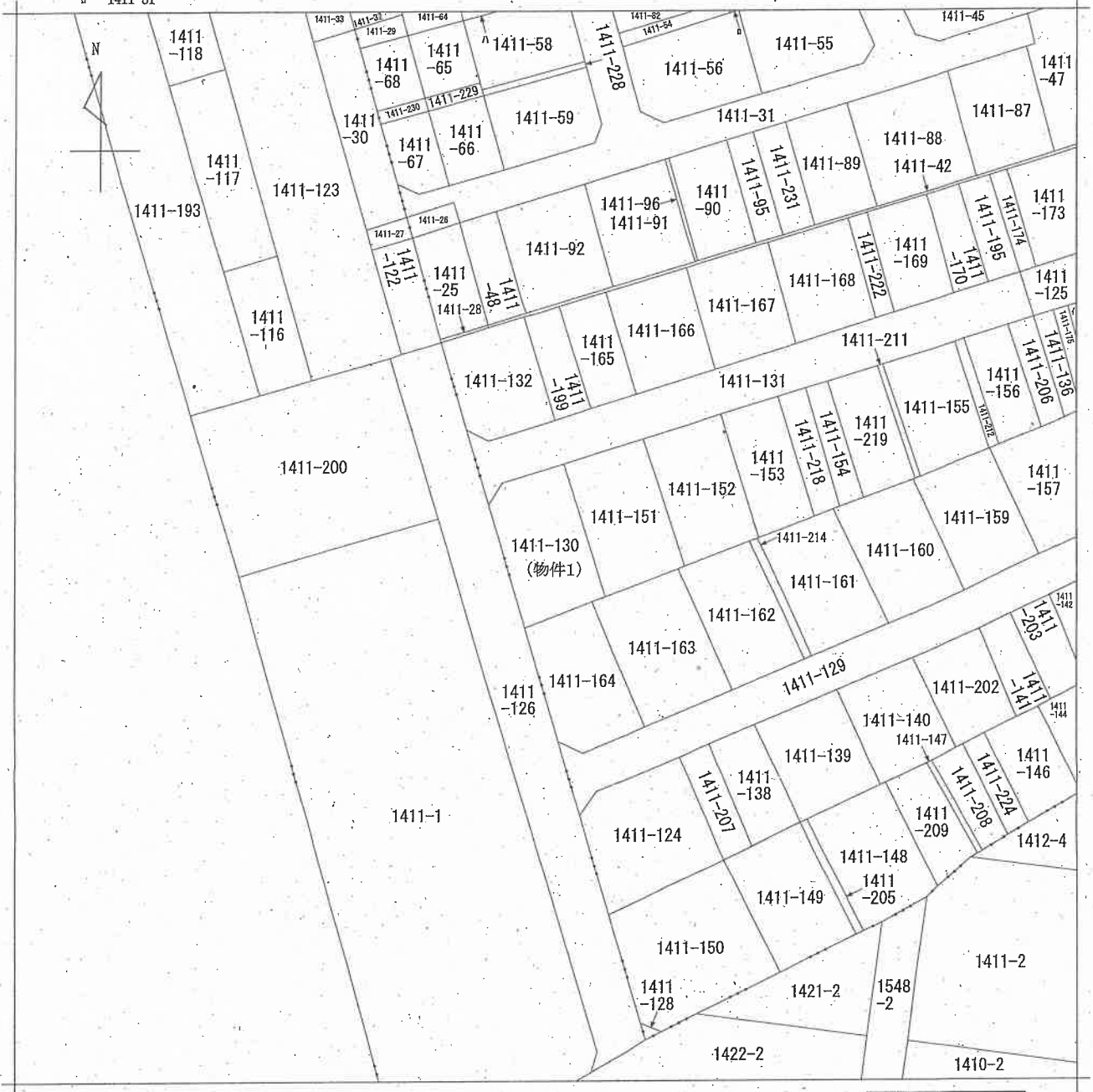
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月15日(木) 11:05-11:10	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領(7ケ130と同時)
8年1月15日(木) 11:34-11:55	受命物件所在地	立入調査、写真撮影
8年1月16日(金) 13:07-13:10	当庁	破産管財人事務所の担当者から電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1411-176
1411-81

1411-86



地番区域見出
水田
高美町

請求部分	所在	新潟市中央区高美町			地番	1411番130		
出力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補事項		

新潟地方務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：16-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和58年10月18日

560556

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市中央区〕に変更

求積表

(物件1)	
1411~130	① $2.01 \times 2.972 = 40.442$
	② $(8.35 + 9.91) \times 2.302 \div 2 = 425.8232$
1411~151	① $(1007 + 1010) \times 22.04 \div 2 = 226.4610$
1411~152	① $(9.94 + 10.36) \times 2.42 \div 2 = 217.4130$
1411~153	① $(9.80 + 10.24) \times 20.79 \div 2 = 208.3158$
1411~154	① $(9.65 + 10.09) \times 24.18 \div 2 = 199.1766$
1411~155	① $(9.48 + 9.94) \times 19.58 \div 2 = 190.7218$
1411~157	① $(8.11 + 8.44) \times 17.73 \div 2 = 146.71575$
1411~157	② $(8.21 + 8.54) \times 18.23 = 305.3325$
1411~157	③ $7.95 \times 12.33 \div 2 = 24.0435$
1411~157	④ $0.24 \times 2.00 \div 2 = 0.24$
1411~158	① $(9.05 + 9.56) \times 19.85 \div 2 = 184.7045$
1411~158	② $(9.25 + 9.73) \times 20.52 \div 2 = 194.7368$
1411~158	③ $(9.42 + 9.90) \times 2.120 \div 2 = 204.7920$
1411~158	④ $(9.59 + 10.04) \times 2.191 \div 2 = 214.82755$
1411~162	① $(9.72 + 10.11) \times 2.263 \div 2 = 225.05535$
1411~163	① $(8.17 + 8.80) \times 2.793 = 372.1521$
1411~163	② $1.99 \times 19.85 \div 2 = 39.5015$
1411~163	③ $2.058268 \div 2 = 2.05$

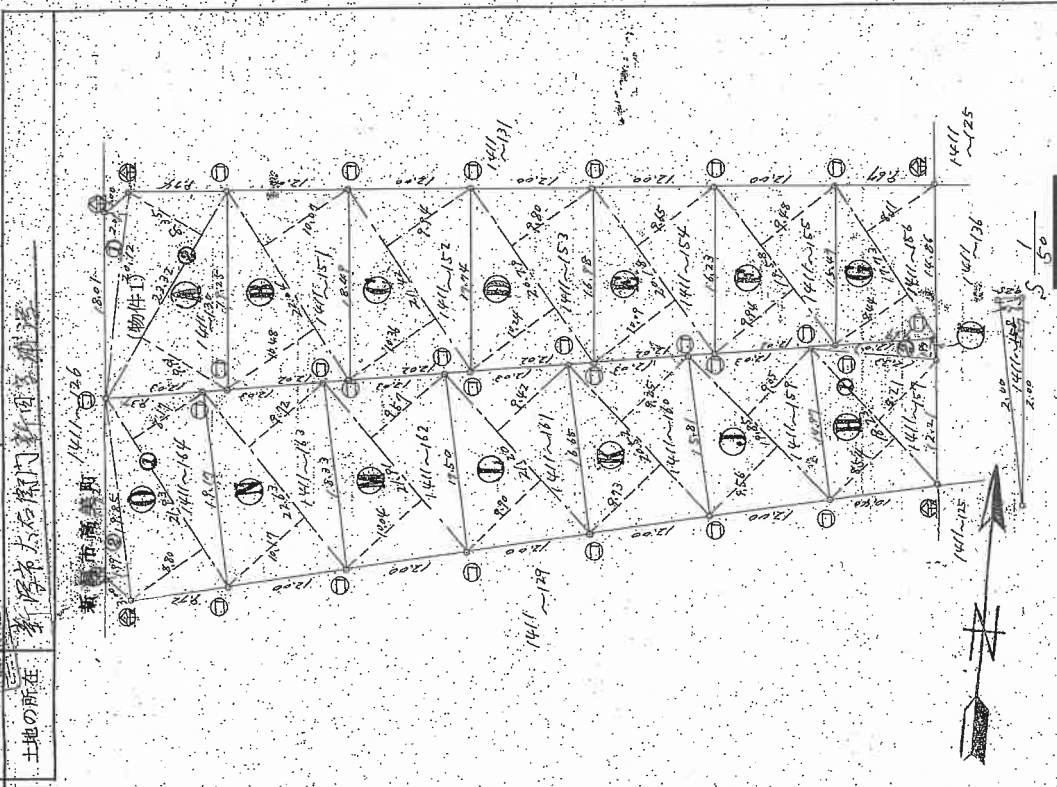
◎石抜、◎金属標、◎エングリート標、◎合戦標
作製者

昭和58年10月23日(登記)

申請人

縮尺 1/500

前 1411-130, 1411-151, 1411-152, 1411-153, 1411-154, 1411-155, 1411-156, 1411-157, 1411-159, 1411-160, 1411-161, 1411-162, 1411-163, 1411-164
地積測量図

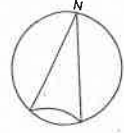


新潟地方法務局備付図面写し

請求番号：16-2

昭和58年10月18日登記

土地概略図



S = 1 : 150



道

道



○➔ 印は写真撮影位置、方向

(評価人作成)

社行高知等



写真1



写真2

令和7年(ケ)第109号
令和8年1月16日 現地調査
令和8年1月30日 評 価

新潟地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 規

第1 評価額

評 価 額	
物件1(土地)	金12, 530, 000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	新潟市中央区高美町 1411番130 宅地 233.13m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR信越本線「新潟駅」の南西方、道路距離にして約5.6km、バス停「高美町」のほぼ南方約60mに位置する。	
付近の状況	新潟市中央区の南西端、主要地方道新潟・亀田・内野線脇に古くに造成された住宅団地(鳥屋野スカイニュータウン)で、中規模一般住宅や共同住宅が区画整然と建ち並んでいる。新潟市中心市街地や公共公益施設、商業施設、高速道路やバイパスのICにも近い生活利便性の高い地域に位置することから、今後とも住宅地として熟成が進むものと予想される。	
主な公法上の規制等(道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件	物件1の土地は、北側及び西側で道路と等高に接面する、北側間口約12m、奥行約20mの略長方形の平坦な画地である。	
接面道路の状況	西側幅員約13.6m舗装市道(南7-72号線) 北側幅員約6m舗装市道(南7-72号線) ※いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、未完成建物の敷地として利用されている。 なお、隣地との境界については、ほぼ明確である。	
供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガス配管 あり(引込可能) 下水道 あり(引込済)	

特 記 事 項	<p>物件1の土地上に以下の未完成建物が存する。</p> <p>種 類：不明</p> <p>構 造：木造合金メッキ鋼板ぶき2階建</p> <p>床 面 積：不明</p> <p>所 有 者：土地所有者</p> <p>建 築 時 期：不明だが、現在の状態になって3年以上経過しているものと思われる。</p> <p>建 築 者：現所有者</p> <p>そ の 他：土地に定着しており、屋根及び柱はある。</p> <p>一方で、外壁が一部工事途中であり外気分断性があるとは言えない。</p> <p>また、内壁もボードが貼ってあって筋交等が見えない状態ではないことなどから、用途性は認められない。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	85,400	1.01	233.13	0.89	17,900,000

ア 標準画地価格(地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、地価公示標準地の価格から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示 新潟中央-16を規(比)準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $82,400\text{円}/\text{m}^2 \times 103.7/100 \times 100/100 \times 100/100 = 85,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : 地価公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 地価公示標準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、環境条件 ±0%

イ 個別格差 : 角地 +1%

エ 建付減価 : 地上に建物があることによる減価を11%と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

控除、加算すべき敷地利用権等価格はない。

② 内訳価格および一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	17,900,000	—	—	1.00	0.70	12,530,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地の価格（新潟中央-16）

所 在 : 新潟市中央区小張木1丁目204番6 「小張木1-5-18」

価 格 : 82,400円/㎡

位 置 : JR信越本線「新潟駅」まで道路距離約4.2kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 118㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西5m市道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

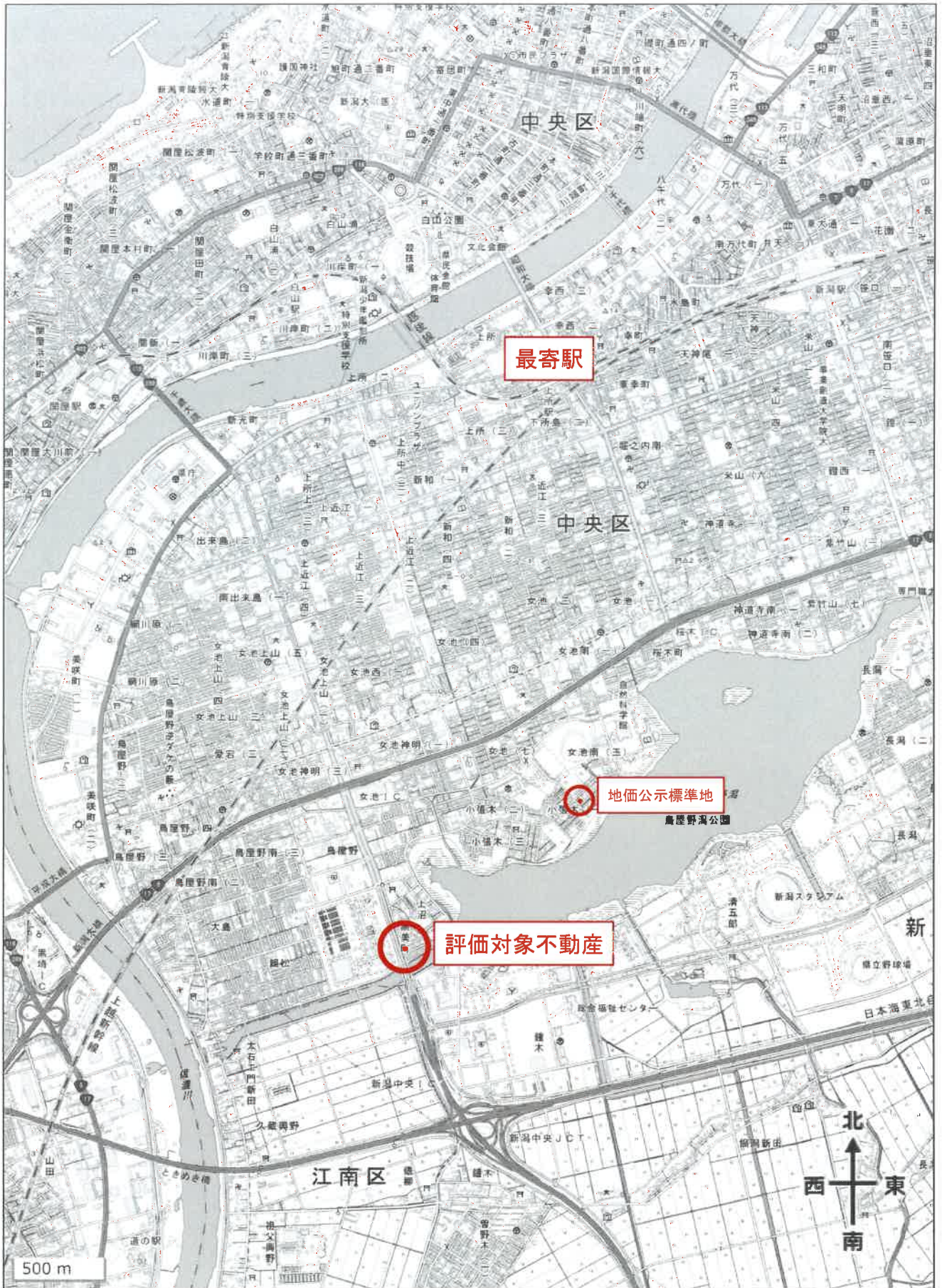
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 土地概略図

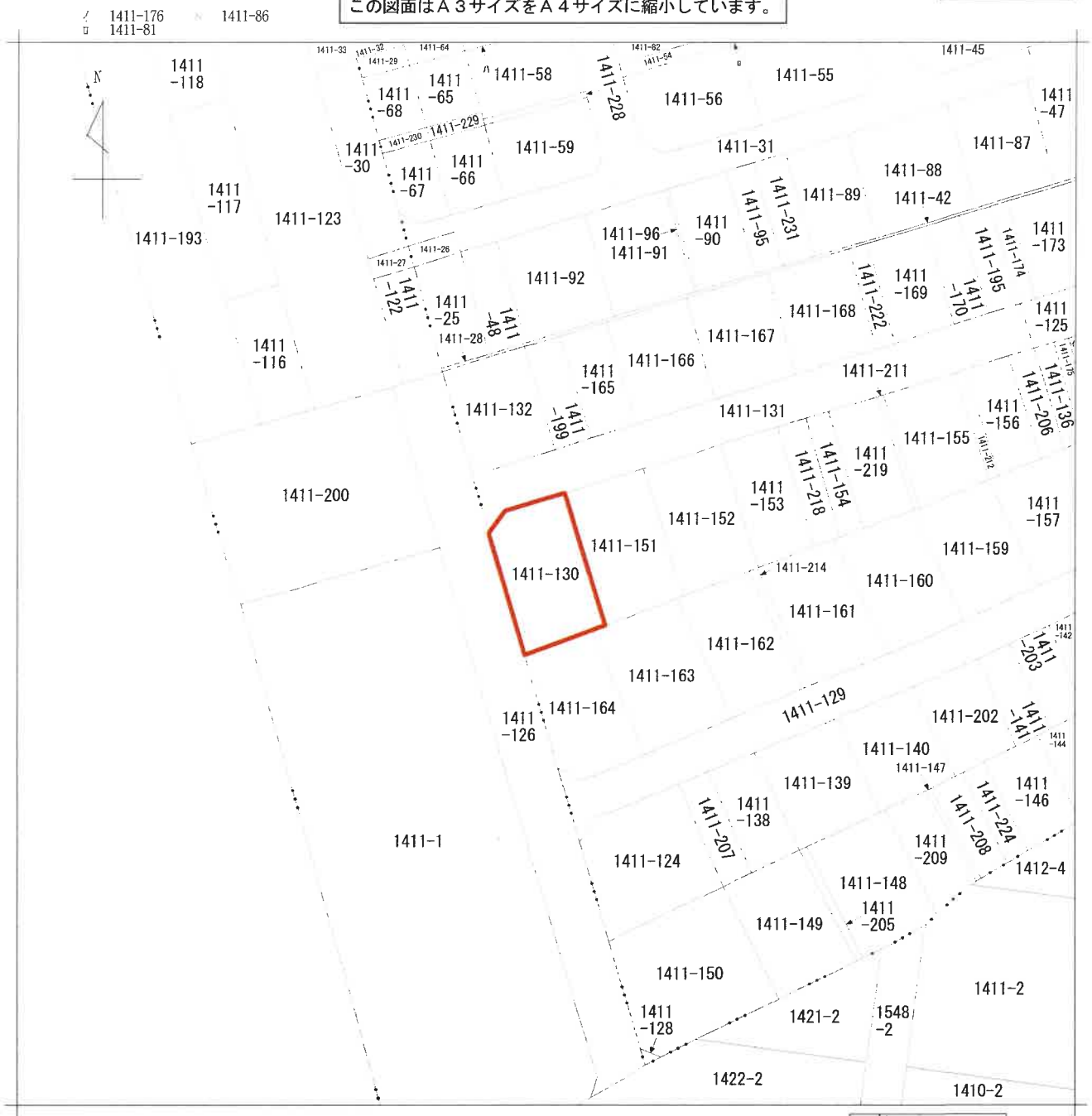
以 上





公 図 写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出
 大石工門新田
 高美町

請求部分	所在	新潟市中央区高美町			地番	1411番130		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

560556

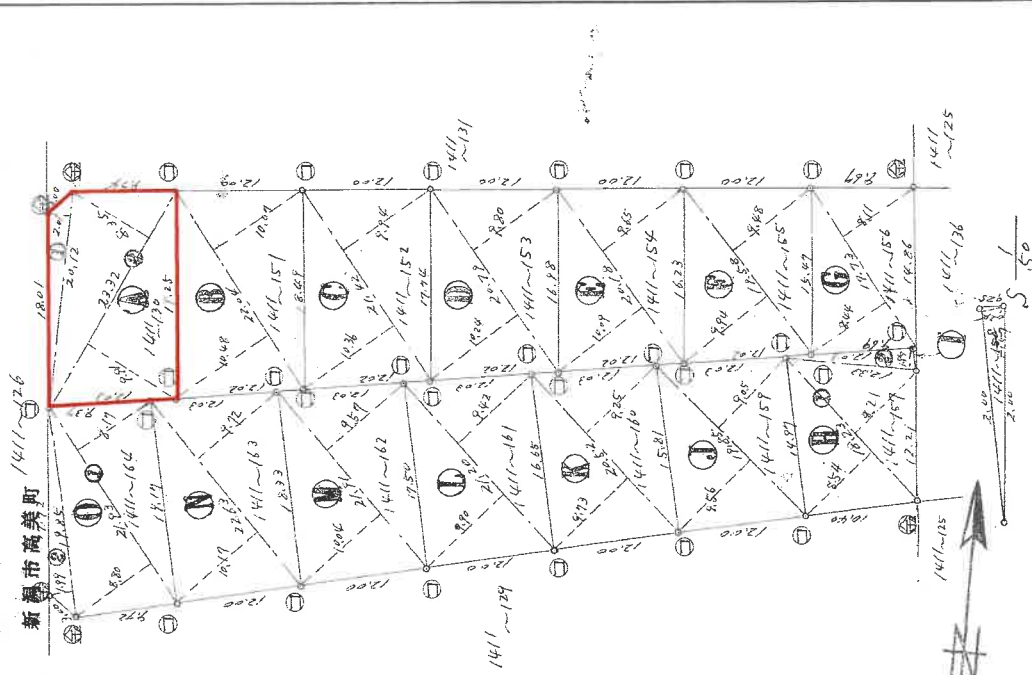
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

求積表

1411-130	① $2.01 \times 20.12 = 40.4412$
1411-151	② $(8.35 + 9.91) \times 2.3132 = 42.58232$ $\frac{1}{2} \times 2.33 \times 1.322 = 2.33$
1411-152	③ $(10.07 + 10.02) \times 2.204 \times \frac{1}{2} = 22.64610$
1411-153	④ $(9.94 + 10.36) \times 2.142 \times \frac{1}{2} = 21.74130$
1411-154	⑤ $(9.80 + 10.24) \times 2.099 \times \frac{1}{2} = 20.83158$
1411-155	⑥ $(9.65 + 10.09) \times 2.018 \times \frac{1}{2} = 19.91766$
1411-156	⑦ $(9.48 + 9.94) \times 1.958 \times \frac{1}{2} = 19.01218$
1411-157	⑧ $(8.11 + 8.44) \times 1.73 \times \frac{1}{2} = 14.671575$
1411-158	⑨ $(8.21 + 8.54) \times 1.823 = 30.53525$
1411-159	⑩ $1.95 \times 12.33 = 24.0435$
1411-160	⑪ $0.24 \times 2.00 \times \frac{1}{2} = 0.24$
1411-161	⑫ $(9.05 + 9.56) \times 1.985 \times \frac{1}{2} = 18.470425$
1411-162	⑬ $(9.25 + 9.73) \times 2.052 \times \frac{1}{2} = 19.47348$
1411-163	⑭ $(9.42 + 9.90) \times 2.120 \times \frac{1}{2} = 20.47920$
1411-164	⑮ $(9.57 + 10.04) \times 2.191 \times \frac{1}{2} = 21.482755$
1411-165	⑯ $(9.72 + 10.11) \times 2.263 \times \frac{1}{2} = 22.505535$
1411-166	⑰ $(8.17 + 8.80) \times 21.93 = 372.1521$
	⑱ $1.99 \times 19.85 = 39.5015$
	$\frac{1}{2} \times 20.58268 = 20.5$

地番
1411-130
1411-151
1411-152
1411-153
1411-154
1411-155
1411-156
1411-157
1411-158
1411-159
1411-160
1411-161
1411-162
1411-163
1411-164
1411-165
1411-166

土地の所在
新潟市高美町
新堀市石町門新田空湖路



石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

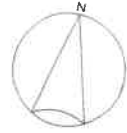
作製者

申請人

縮尺
1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地概略図



S = 1 : 150

道

道



(評価人作成)